

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Aluksi

Rovaniemen kaupunki pitää hallitusohjelman tavoitetta selkeyttää asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevaa lainsäädäntöä kannatettavana. Rovaniemellä nopeasti kehittyvän matkailun edellytys on, että kasvu toteutuu vastuullisesti, suunnitelmallisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Rovaniemi katsoo, että kaupungissa on oltava monipuolista majoitus- ja asuntotarjontaa, tavoitteena turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti kestävä ympäristön ja yhteiskunnan kehitys. Rovaniemen matkailun kasvu on perustunut myös asunnoissa tapahtuvaan majoitustoimintaan. Rovaniemen kaupungin näkemyksen mukaan laissa tulisi ottaa kantaa asumisen ja majoitustoiminnan väliseen eroon ja määritellä lyhytvuokraus, ammattimainen majoitustoiminta ja niiden välinen ero. Laissa ei tule ottaa kantaa vapaa-ajan rakennusten (mökkien) vuokraamiseen, vaan niitä tulee voida vuokrata vapaasti.

Kunnallinen itsehallinto

Rovaniemen kaupunki korostaa, että maankäyttöä tulisi ensisijaisesti ohjata kaavoituksella. Lakiehdotus muuttaisi toteutuessaan kuntien kaavoitusmonopolia. Kunnan kaavoitustehtävä on osa perustuslain 121 §:n mukaista kunnallista itsehallintoa. Muutoksen vaikutuksia perustuslain ja kuntalain näkökulmasta tulisi arvioida lakiluonnoksen jatkovalmistelun yhteydessä kattavammin. Lakiehdotuksen vaikutuksia kuntien asuntopolitiikkaan, asuntomarkkinoihin, rakentamiseen, elinvoimaan ja pitovoimaan, työllisyyteen ja matkailuun tulisi arvioida kokonaisuutena. Jos laki säädetään ehdotetussa muodossa, tarvitaan arviointimekanismi edellä kuvattujen vaikutusten arviointia varten.

Maapolitiikka ja maankäyttö

Kunnan maapolitiikalla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Nyt esitetty lakiluonnos heikentää kunnan mahdollisuuksia toteuttaa maapolitiikkaa. Maankäyttö ja kaavoitus kuuluvat kunnan tärkeimpiin lakisääteisiin tehtäviin. Kunnalla on kokonaisvastuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, kuntalaisten elinympäristöstä ja palveluista. Maankäyttöä on vakiintuneesti ohjattu kaavoituksella, yhdyskuntatekniikan rakentamisella ja tonttien luovuttamisella asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Rakennusvalvonnan tulee valvoa kaavan toteuttamista ja rakennusluvan mukaista käyttöä. Kunnalla tulee jatkossakin olla mahdollisuus puuttua mahdollisiin häiriöihin tai haitallisiin vaikutuksiin. Kunnan oikeus päättää maankäytöstä alueellaan tulee säilyttää. Rovaniemen kaupungin näkemyksen mukaan erilaisiin asumisen tarpeisiin tulee voida vastata ensisijaisesti kaavoituksen kautta esimerkiksi hybridikaavoituksen avulla.

Asuntopolitiikka

Asuntopolitiikka vaikuttaa merkittävästi asukkaiden hyvinvointiin ja kunnan elinvoimaisuuteen. Asuntopolitiikkaa tulee tehdä pitkäjänteisesti, koska nopeat muutokset lisäävät epävarmuutta. Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta ei saa ohittaa pitkän aikavälin asumisen tarpeita eikä vääristää asuntomarkkinoita. Monimuotoisen asumisen tarve kuitenkin kasvaa paikasta riippumattoman työn tai opiskelun sekä komennustyön lisääntymisen myötä.

Lyhyt vuokrauksen vaikutukset vuokra-asuntojen saatavuuteen ja hintatasoon tulee tunnistaa ja huomioida asuntopolitiikan toteuttamisessa.

Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta valvoo asemakaavan toteutumista. Lyhytaikainen majoitustoiminta on nykyisin asuntotuotantoon tarkoitettun asemakaavan ja rakennusluvan vastaista. Esityksessä asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta ollaan kategorisoimassa osa-aikaisesti asumiseksi. Asumisen ja majoittumisen käsitteet tulee selkeyttää valvonnankin mahdollistamiseksi. Sijoitusasunnon lyhytkestoinen luovutus ei vastaa tavanomaista omassa kodissa asumista ja ne tulisi laissa edelleen erottaa toisistaan. Lyhytkestoinen kodinomainen asuminen tarpeeseen perustuvana (työ, opiskelu, sijaisasuminen, "potilashotelli", yms.) tulee määritellä tavanomaiseksi asumiseksi. Lakiesityksessä ehdotetut vuorokausirajat sijoitusasunnon osalta ovat sinänsä kannatettavia. Kunnalla täytyy olla myös kyky ja välineet valvoa mahdollisten vuorokausirajojen toteutumista.

Lainsäädännön yhtenäisen soveltamiskäytännön kannalta kunnille ei ole tarpeen mahdollistaa eri pituisia vuorokausirajoja. Rovaniemen kaupunki pitää tärkeänä, että asiassa noudatetaan valtakunnallisesti samansisältöisiä säädöksiä ja määräyksiä.

Rovaniemen kaupungin näkemyksen mukaan selkein ja hallittavin kokonaisuus lyhytvuokraukseen muodostuu tilanteessa, jossa kaava ohjaa maankäyttöä.

Lopuksi

Nyt säädettäväksi ehdotetun lain lisäksi tarvitaan muitakin välineitä ja mekanismeja vuorokausirajojen valvomista varten sekä lyhytvuokrauksen haittojen estämiseksi ja kompensoimiseksi asunto-osakeyhtiöissä. Läpinäkyvä ja luotettava valvontamekanismi ns. rekisteröintivelvollisuus olisi tärkeä myös yhteiskunnallisten velvoitteiden, kuten verotuksen toteutumisen varmistamiseksi. Laissa tulee määritellä selkeät työkalut valvontaan. Asunto-osakeyhtiöillä tulisi olla mahdollisuus muuttaa yhtiöjärjestystään joustavammin.

Rovaniemen kaupunki pitää tärkeänä, että lainsäädännön avulla lyhytvuokraustoiminnan reunaehdoja voidaan selkeyttää, huolehtia elinvoiman ja työllisyyden kehityksestä ja viranomaistoiminnalle syntyy paremmat toimintaedellytykset. Vastaavasti kuntalaisten ja asuntoja vuokraavien näkökulmasta on tärkeää parantaa asiaan liittyvän lainsäädännön ja muun sääntelyn ymmärrettävyyttä ja selkeyttä.

Tulisiko lyhytvuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituisessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

-

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

-

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Lindroos Mikko
Rovaniemen kaupunki / Kaupunginhallitus